

各 位

平成 22 年 8 月 26 日

不動産投資信託証券発行者

ケネディクス不動産投資法人

代表者名 執行役員 宮島 大祐

(コード番号 8972)

資産運用会社

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐

問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦

TEL: 03-3519-3491

「不動産情報提供等に関する覚書」の見直しに関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及びその資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、「不動産情報提供等に関する覚書」の見直しを行いましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 見直しの概要

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社（これら 4 者を総称して以下「覚書当事者」といいます。）との間で締結した平成 19 年 4 月 9 日付「不動産情報提供等に関する覚書」（以下「旧サポートライン覚書」といいます。）の内容を見直し、本日、覚書当事者間で新たに同名称の覚書（以下「新サポートライン覚書」といいます。）を締結しました。

新サポートライン覚書の締結により旧サポートライン覚書は効力を失い、本日以降は新サポートライン覚書の規定が将来に向けて効力を有することになります。

2. 見直しの理由

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びその他ケネディクス株式会社の関連会社等を併せて以下「ケネディクス・グループ」といいます。）から、これまで不動産情報の提供等をはじめとする様々なサポートを受けてきました。これらのサポートと本資産運用会社独自の活動によって、本投資法人は平成 17 年 7 月の上場以来着実に成長を続け、取得価格総額で 2,357 億円の資産規模を実現しています（計 70 物件。平成 22 年 7 月末日現在）。

本投資法人は平成 22 年 7 月をもって上場から 5 年が経過しますが、これまでの運用活動の積み重ねにより、本資産運用会社に十分な運用経験とノウハウが蓄積され、運用体制や人員もより強固なものとなっています。また、不動産情報の収集に関しても、数多くの取得実績を市場に示してきた結果、本資産運用会社独自で相当数見込める状況になっています。

更に、本資産運用会社では、投資物件の取得機会を機動的に確保するための新たな方策として、本投資法人向けのウェアハウジングファンドの組成に関する協議をケネディクス・グループ各社との間で進めています。

このような状況を踏まえ、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社と協議を行った結果、グループ内における不動産情報の流れを再整理すると共に、本投資法人向けのウェアハウジングファンドの規定を新たに盛り込むことで合意に至ったものです。

本投資法人及び本資産運用会社では、これまで本資産運用会社で培ってきた運用ノウハウや情報ネットワークを活かし、引き続きケネディクス・グループからのサポートも受けながら、今後も本投資法人の成長のための運用活動に邁進していきます。

3. 旧サポートライン覚書からの主な変更・追加点

- (1) ケネディクス株式会社は、覚書当事者以外の者から不動産等売却情報を入手した場合に、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報を本資産運用会社に提供する。

(旧サポートライン覚書の内容：本資産運用会社は優先的に情報提供を受ける。)

- (2) ケネディクス株式会社は、自己投資不動産について売却を検討する場合に、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報を本資産運用会社に提供する。

(旧サポートライン覚書の内容：本資産運用会社は優先的に購入の交渉権を得る。)

- (3) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンドが所有する不動産等を売却する場合に、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報を本資産運用会社に提供する。

(旧サポートライン覚書の内容：本資産運用会社は優先的に購入の交渉権を得る。)

- (4) 本資産運用会社は、覚書当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に不動産投資ファンドの組成を依頼できる。ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（ウェアハウジングファンド）で当該依頼にかかる不動産等を取得する。

ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等を売却する場合、本資産運用会社に対して優先的に売却を申し入れる。

(旧サポートライン覚書の内容：なし。新サポートライン覚書に新設)

新サポートライン覚書の概要（一部抜粋）については別紙をご参照下さい。

以上

*本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com/>

(別紙)

新サポートライン覚書の概要（一部抜粋）

1. 確認事項

本覚書の当事者は、本覚書を締結するにあたり、以下の事項を相互に確認する。

①本覚書の締結日現在において、本投資法人及び本資産運用会社はオフィスビルを投資対象の中心とする方針をとっていること。

②本投資法人及び本資産運用会社が前号の方針を変更しない限り、次条以下の規定は不動産等のうち主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビルについて適用すること。

2. ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報にかかる情報提供

ケネディクス株式会社は、本覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」という。）を自ら入手した場合、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供する。但し、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りでない。

3. ケネディクス株式会社の自己投資不動産の売却

ケネディクス株式会社は、(a) 自己、(b) 自己が全額出資する法人、(c) 自己が全額投資するファンド若しくは (d) 自己が全額出資する法人が全額投資するファンドにて所有し、又は取得する予定である不動産等（7. に定める本資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除く。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報を本資産運用会社に対して提供する。但し、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りでない。

4. ケネディクス株式会社の私募ファンドからの物件売却

ケネディクス株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（6. に定めるウェアハウジングファンドを除く。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報を本資産運用会社に対して提供する。但し、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りでない。

5. ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の私募ファンドからの物件売却

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（6. に定めるウェアハウジングファンドを除く。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該売却情報を本資産運用会社に対して提供する。但し、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りでない。

6. ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社のウェアハウジングファンドからの物件売却

- (1) 本資産運用会社は、本覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に不動産投資ファンドの組成を依頼することができる。ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討する。
- (2) ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、(1)の依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」という。）を組成し、当該ファンドで(1)の依頼にかかる不動産等を取得する。
- (3) ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」という。）を売却する場合、以下の各号の規定に従う。
 - ①ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れる。
 - ②ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、①の本資産運用会社への売却申し入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議する。
 - ③ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、②の協議によりウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」という。）に該当することとなった場合は、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができる。
- (4) (3)の売却手続きや第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンドごとに個別に定めた上で、本覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意する。

7. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

- (1) 本資産運用会社は、本覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができる。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討する。
- (2) ケネディクス株式会社は、前項の依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において前項の依頼にかかる不動産等を取得する。
- (3) ケネディクス株式会社が(2)に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申し入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければならない。

以上